

부동산관리신탁  
제 호

# 부동산관리신탁계약서

위탁자:

수탁자: 대한토지신탁(주)

# 부동산 관리신탁 계약서

(이하 “위탁자”라 함)은 별지 기재의 부동산(이하“신탁부동산”이라 함)을 대한토지신탁(주)(이하 “수탁자”라 함)에 신탁하고 다음과 같이 부동산 신탁계약(이하 “신탁계약”이라 함)을 체결한다.

**제 1 조(신탁목적)** 이 신탁의 목적은 수탁자가 신탁부동산의 보전·임대 등 관리사무를 수행하는데 있다.

**제 2 조(신탁부동산의 인수)** ① 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산을 수탁자에게 인도하고 수탁자는 이를 인수하여 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 한다.

② 위탁자는 등기권리증, 인감증명서, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반 서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.

③ 제1항의 등기에 필요한 제비용은 위탁자가 부담한다.

**제 3 조(신탁기간)** 신탁계약기간은     년   월   일부터     년   월   일 까지로 하며, 신탁종료전에 위탁자, 수탁자 및 수익자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

**제 4 조(수익자)** ① 이 신탁계약에 있어서의 수익자는 다음과 같이 정한다.

신탁원본의 수익자

성명(법인명)

주민등록번호(법인등록번호)

주소

신탁수익의 수익자

성명(법인명)

주민등록번호(법인등록번호)

주소

② 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 위탁자에게 전속되며 상속되지 아니한다.

**제 5 조(필요자금의 차입 및 담보제공)** 수탁자는 신탁사무처리에 필요한

자금을 신탁재산 및 수익자의 부담으로 금융감독위원회가 정하는 방법으로 차입하고, 차입금의 담보로서 신탁부동산에 근저당권을 설정할 수 있는 것으로 한다.

**제 6 조(신탁부동산의 유지관리)** 신탁부동산의 전부 또는 일부를 수탁자가 적정하다고 인정하는 임대방법 및 임대조건으로 임대를 하고, 임대를 위한 유지관리사무는 수탁자가 직접하거나 수탁자가 선임하는 제3자에게 위탁할 수 있다.

**제 7 조(선관의무 및 하자담보책임)** ① 수탁자는 신탁부동산의 임대사무, 유지관리 및 기타신탁사무에 대하여 선량한 관리자로서 주의의무를 다한 경우에는 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 그 책임을 지지 아니한다.

② 위탁자는 신탁기간중 또는 신탁종료후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 하여 발생된 손해 등에 대하여 책임을 진다.

**제 8 조(신탁의 원본)** 신탁의 원본은 신탁부동산과 신탁부동산에 관하여 취득한 입주보증금, 신탁부동산의 대위재산 및 제5조의 차입금과 기타 이에 준하는 것으로 한다.

**제 9 조(신탁의 수익)** 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 신탁 재산에 속하는 금전의 운용에 의해 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

**제 10 조(수익권증서)** 수탁자는 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권 증서를 수익자에게 교부할 수 있으며, 이 경우 수익권 증서는 지분비율을 표시하여 분할작성할 수 있다.

**제 11 조(신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)** ① 신탁재산에 속하는 금전은 수탁자가 운용방법을 같이 하는 다른 신탁재산과 합동 또는 단독으로 금융감독위원회가 정하는 방법으로 운용하기로 한다.

② 신탁부동산의 임대에 따른 입주보증금 등은 제1항의 운용방법 외에 차입금 및 보증금 등의 변제에 충당할 수 있다.

**제 12 조(비용의 부담)** ① 신탁재산에 관한 제세공과금, 유지관리비, 금융비용 등 기타신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무처리에 있어서의 수탁자의 무과실손해는 수익자의 부담으로 한다.

② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 제비용등의 지불에 부족하고 수익자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법으로 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각해서 그 지불에 충당할 수 있다.

③ 수익자가 제1항의 비용등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우 수익자는 한국주택은행 신탁대출연체이율에 의한 지체상금을 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항의 대납금과 지체상금을 신탁재산 중에서 이를 공제, 수취할 수 있다.

**제 13 조(신탁의 계산 및 수익의 교부)** ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고 수탁자는 당해기의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 통보하고 신탁수익은 금전으로 교부한다.

② 계산기일 이전에 위탁자, 수익자 및 수탁자가 합의할 경우에는 신탁재산에 의하여 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

**제 14 조(신탁보수)** ① 신탁보수는 금융감독위원회가 정하는 보수요율의 범위내에서 수탁자가 정하는 방법 및 시기에 신탁재산으로 충당하거나 수익자에게 이를 청구할 수 있다.

② 수탁자가 입주자의 알선을 행한 때에는 별도로 부동산 임대차중개 수수료 상당액을 받을 수 있다.

③ 일반 경제정세의 심한 변동 또는 신탁사무의 현저한 증감 기타 상당한 사유가 발생한 때에는 수탁자는 수익자와 협의하여 신탁보수를 조정할 수 있다.

**제 15 조(신탁해지 및 책임부담)** ① 수익자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 신탁해지할 수 없으며, 수탁자가 신탁해지를 승낙한 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 수익자가 부담하여야 한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 경제정세의 변화 기타 상당한 사유에 의하

여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

③ 제2항의 경우에 수탁자는 제비용 및 신탁보수와 손해가 발생한 경우에는 배상금을 신탁부동산으로부터 공제한다.

**제 16 조(신탁의 종료 및 원본의 교부 등)** ① 이 신탁은 신탁기간 만료시 또는 신탁해지에 의하여 종료하며, 신탁종료시 수탁자는 최종계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통지한 사항은 수익자가 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.

② 신탁의 원본은 제1항의 동의를 받은 후 신탁종료일의 익영업일 이후 수익자에게 수탁자가 정하는 방법으로 신탁계약서 또는 수익권 증서와 상환으로 교부한다.

③ 신탁부동산은 현상 그대로 인도하며, 그 이외의 신탁재산은 수익자와 협의하여 현상 또는 환가처분하여 인도한다. 다만, 기일 미도래 또는 미수금 등 채권은 수익자가 이를 승계하는 것으로 한다.

**제 17 조(인감의 대조 및 책임)** 수탁자는 수익자가 제출한 제청구서류에 찍힌 인영(또는 서명)을 기히 제출된 인영(또는 서명)과 상당한 주의로서 대조하고 틀림없다고 인정되어 신탁원본 또는 신탁수익의 교부 기타 신탁사무를 처리한 때에는 청구서 및 인감에 관한 위조, 변조, 도용 기타 어떠한 사고로 손해가 발생하여도 그 책임을 지지 아니한다.

**제 18 조(신고 사항)** ① 위탁자, 수익자 또는 이들의 상속인은 다음 각호의 경우에 수탁자에게 지체없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권 증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자, 수익자 및 이들의 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소·성명·행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생

② 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

③ 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자와 수익자는 연대하여 그 배상하기로 한다.

**제 19 조(소송)** ① 수탁자는 수익자로부터의 소송수속신청을 승낙하여 이에 응하거나 수탁자 스스로의 판단으로 소송수속을 할 수 있다.

② 제1항의 소송인지대 및 변호사 보수 등 소송에 관한 비용 일체는 수익자가 부담한다.

**제 20 조(관할법원)** 이 신탁계약에 관하여 다툼이 발생한 경우에는 수탁자의 본점 소재지 지방법원을 그 관할법원으로 하기로 한다.

**제 21 조(기타 사항)** 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자와 수탁자가 따로 체결한 계약에 의하기로 한다.

**제 22 조(신탁계약서 작성)** 신탁계약서는 2통을 작성하여 위탁자, 수탁자가 각 1통씩 보관한다.

년                    월                    일

**위탁자**

성명(법인명)

주민등록번호(법인등록번호)

주소

**수탁자**

서울시 강남구 대치3동 944-31

대한토지신탁주식회사

대표이사 사장                    (인)

# 부 동 산 목 록

“ 별지 목록 참조 ”

# 신 탁 보 수

## 1. 보수산정기준(을중관리신탁)

수탁재산가격	보 수 율	보 전 액
5천만원까지	년 30/10000	-
2억원까지	년 20/10000	5만원
5억원까지	년 15/10000	15만원
10억원까지	년 13/10000	25만원
10억원초과	년 10/10000	55만원

주1) 수탁재산가격에 대하여 해당보수요율을 승하여 산출한 금액에 보 전액을 더한다.

주2) 신탁토지가 여러필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산출하되, 여러 필지가 일단의 용도로 이용중인 경우 필지별 재산가격을 합산하여 산출(여러동의 건물이 상호유기적으로 연관된 경우도 준용)